
gemeente
Schiedam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Schiedam.

Nr. 125741
23 december
2015

Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016

De raad van de gemeente Schiedam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2015 met kenmerk 15VR064;

Gelet op de Gemeentewet, artikel 4, lid 1, aanhef en onder b en het bepaalde in hoofdstuk 4 en 6 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016
Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
   a. Eigenaar: de eigenaar in de zin van artikel 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. Flat- of portiekwoning: woonruimte gelegen in een woongebouw waarbij de toegang vanaf de openbare weg gedeeld wordt met andere in dat woongebouw gelegen woonruimten;
   c. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
   d. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
   e. kamergewijze bewoning: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
   f. kantoor aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als kantoor door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
   g. onttrekken: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de wet;
   h. omzetten van woonruimte: het omzetten van woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet;
   i. onzelfstandige woonruimte: bewoonde of kennelijk voor bewoning geschikte of bedoelde ruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
   j. praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
   k. splitsen: het splitsen van woonruimte als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de wet en het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in artikel 22 lid 2 van de wet;
   l. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016
   m. wet: de Huisvestingswet 2014;
   n. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet;
   o. WOZ-waarde: de voor het kalenderjaar 2015 geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.

2. Met een huishouden als bedoeld in het vorige lid, aanhef en onder d, wordt gelijkgesteld: Een groep van ten hoogste drie vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 lid 1, aanhef en onder g, van de wet die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling door burgemeester en wethouders gehuisvest worden of zijn in één woning.

Paragraaf 2. Vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvorming

Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming

1. De in de volgende leden van dit artikel aangewezen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
   a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
   b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet;
   c. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten.

2. Aangewezen worden:
   a. Woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 gelegen in de in artikel 2 van Bijlage 1 genoemde delen van de gemeente;

b. Onzelfstandige woonruimten in gebouwen met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 gelegen in de in artikel 2 van Bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente.

3. Aangewezen worden:
   a. Woonruimten met een WOZ-waarde gelegen tussen € 200.000 en € 250.000 gelegen in de in artikel 3 van Bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente;
   b. Onzelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde gelegen tussen € 200.000 en € 250.000 gelegen in de in artikel 3 van Bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente.

4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 en lid 3 zijn niet aangewezen woonruimten die voldoen aan de volgende voorwaarden, voor de duur dat zij aan deze voorwaarden voldoen:
   a. De eigenaar is in de woonruimte woonachtig; en,
   b. De eigenaar heeft in die woonruimte onzelfstandige woonruimte in gebruik gegeven aan ten hoogste twee personen die geen deel uitmaken van zijn huishouden.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 en lid 3 zijn voorts niet aangewezen woonruimten die voldoen aan de volgende voorwaarden, voor de duur dat zij aan deze voorwaarden voldoen:
   a. De woonruimte wordt bewoond door ten hoogste drie personen die geen huishouden vormen; en,
   b. De woonruimte is geen flat- of portiekwoning.

Artikel 3.De vergunningaanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De in lid 1 bedoelde aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
   a. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
   c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud; en,
   d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning in verband met de realisatie van de beoogde situatie, het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimten.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt de voorwaarde verbonden dat van de vergunning binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn gebruik moet worden gemaakt.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorts voorwaarden gesteld en voorschriften worden verbonden als dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is;
   a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; of,
   b. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.

3. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan voor bepaalde tijd verleend worden indien:
   a. de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte; of,
   b. dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.

4. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet, verleend ten behoeve van kamergewijze bewoning, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
5. Een vergunning als bedoeld in lid 4 bevat in ieder geval:
   a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
   b. het aantal onzelfstandige woonruimten dat bij gebruikmaking van de vergunning mag worden gecreëerd, met daarbij het maximum aantal personen ten behoeve waarvan slaapplaatsen gecreëerd mag worden;

c. de duur van de vergunning.

Artikel 5. Huisvestingswet 2014

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, omzetten of woningvormen gediende belang;
   b. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders vanuit het oogpunt van grootte, indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekken, omzetten of woningvorming verzet;
   c. het onder a of b genoemde belang naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of verbinden van voorschriften aan de vergunning;
   d. het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
   e. de aanvrager van de vergunning niet de eigenaar is van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 6. Intrekking van de vergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet kan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet ingetrokken worden als het gebruik van het gebouw ten behoeve waarvan de vergunning verleend is, ernstige overlast of ernstig gevaar veroorzaakt.

Paragraaf 3. Vergunning voor splitsen

Artikel 7. Vergunningplicht voor splitsen

1. De in de volgende leden van dit artikel aangewezen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, lid 1 en 4, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Aangewezen worden:
   a. Woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 gelegen in de in artikel 4 van bijlage 1 genoemde delen van de gemeente;
   b. Onzelfstandige woonruimten in gebouwen met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 gelegen in de in artikel 4 van Bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente.

3. Aangewezen worden:
   a. Woonruimten met een WOZ-waarde gelegen tussen € 200.000 en € 250.000 gelegen in de in artikel 5 van bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente;
   b. Onzelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde gelegen tussen € 200.000 en € 250.000 gelegen in de in artikel 5 van Bijlage 1 genoemde wijken van de gemeente.

Artikel 8. De vergunningaanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
   a. het adres van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
   c. een tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   d. een door een deskundige opgemaakt rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud;
   e. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud; en,

f. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, de bouwtekening of omgevingsvergunning in verband met de realisatie van de beoogde situatie, het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimten.

Artikel 9. Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt de voorwaarde verbonden dat van de vergunning binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn gebruik moet worden gemaakt.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen voorts voorwaarden gesteld en voorschriften worden verbonden als dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is;
   a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
   b. ten einde te waarborgen dat de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich vanuit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet verzet of zal verzetten tegen splitsing; of,
   c. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 10. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het splitsen gediende belang;
   b. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders vanuit het oogpunt van grootte, indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet;
   c. het onder a of b genoemde belang naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of verbinden van voorschriften aan de vergunning;
   d. het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 4. Bestuurlijke boete

Artikel 11.Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 21 of 22, van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorschriften of voorwaarden, bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt bepaald overeenkomstig het in Bijlage 2 bepaalde.

Paragraaf 5. Slotbepalingen

Artikel 12. Overgangsrecht

1. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op:
   a. een vergunning als bedoeld in de artikelen 30 lid 1 en 33 van de Huisvestingswet of een beschikking tot wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is;
   b. een besluit tot oplegging van een bestuurlijke sanctie als bedoeld in artikel 5:2 lid 1, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht opgelegd wegens een overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 1 of 33 van de Huisvestingswet.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 30 lid 1 van de Huisvestingswet verleend voor inwerkingtreding van deze verordening met toepassing van de Nadere regels kamerverhuur gemeente Schiedam 2013 wordt ambtshalve gewijzigd door burgemeester en wethouders van bepaalde naar onbepaalde tijd

Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2016 en vervalt op 1 januari 2020.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 december 2015.

De voorzitter,
C.H.J. Lamers
De griffier,
J. Gordijn

Bijlage 1.

Artikel 1. Wijken van de gemeente

De gemeente Schiedam bestaat uit de volgende, op de kaart bij deze bijlage als zodanig aangegeven, wijken:

a. Centrum;
b. Oost;
c. West;
d. Zuid;
e. Nieuwland-West;
f. Nieuwland-Oost;
g. Groenoord;
h. Kethel;
i. Woudhoek;
j. Spaland/Sveaparken.

Artikel 2.

Op de volgende wijken van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 2 lid 2 van de verordening van toepassing:

a. Centrum;
b. Oost;
c. West;
d. Zuid;
e. Nieuwland;
f. Groenoord.

Artikel 3.

Op de volgende wijken van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 2 lid 3 van de verordening van toepassing:

a. Centrum;
b. West.

Artikel 4.

Op de volgende wijken van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 7 lid 2 van de verordening van toepassing:

a. Centrum;
b. Oost;
c. West;
d. Zuid;
e. Nieuwland;
f. Groenoord.

Artikel 5.

Op de volgende wijken van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de verordening van toepassing:

a. Centrum;
b. West.

Kaart


gemeente
Schiedam
Afdeling Vergunningen, Handhaving en Geo-informatie
CBS-wijk en -buurtindeling Schiedam
Centrum: 00 + 21 t/m 23
Oost: 11 t/m 17 + 50
West: 31 t/m 39
Zuid: 41 t/m 45
Nieuwland: 62 t/m 68
Groenoord: 72 t/m 74
Kethel: 71 + 75 t/m 77 + 81 t/m 83
Woudhoek: 91 t/m 94 + 99
Spaland/Sveaparken: 95 t/m 98
Laatste mutatie: 9 juli 2012
G e m e e n t e S c h i e d a m
Polder-
weg-
buurt
Industriegebied
Prinses Beatrixpark
S c h i e d a m
Woudhoek
Spaland
Kethel
Groenoord
Nieuwland
Centrum
Oost
West
Zuid
Wiltonhaven
Wilhelminahaven
A20
mei 2012

Bijlage 2

Artikel 1. Bestuurlijke boete bij handelen in het kader van een bedrijf of beroep

1. De boete voor het in het kader van de uitoefening van een bedrijf of beroep overtreden van het verbod bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet bedraagt:
   a. voor de eerste overtreding of een herhaalde overtreding na een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 10.000;
   b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 20.000.

2. De boete voor het in het kader van de uitoefening van een bedrijf of beroep handelen in strijd met voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet bedraagt:
   a. voor de eerste overtreding of een herhaalde overtreding na een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 10.000;
   b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 20.000.

Artikel 2. Bestuurlijke boete in overige gevallen

1. De boete voor het in andere gevallen dan in het kader van de uitoefening van een bedrijf of beroep overtreden van het verbod bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet bedraagt:
   a. voor de eerste overtreding of een herhaalde overtreding na een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 8.000;
   b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 16.000.

2. De boete voor het in andere gevallen dan in het kader van de uitoefening van een bedrijf of beroep handelen in strijd met voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet bedraagt:
   a. voor de eerste overtreding of een herhaalde overtreding na een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 8.000;
   b. voor een herhaalde overtreding binnen een periode van 24 maanden na een vorige overtreding: € 16.000.